

Hessische Verwaltung für  
Bodenmanagement und Geoinformation



**Amt für Bodenmanagement  
Büdingen**

**Informationen zum  
Flurbereinigungsverfahren  
Nidda – Schwickartshausen Laisbach  
VF 2601**

## Herzlich Willkommen

zu den Erläuterungen über die Ergebnisse der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Nidda – Schwickartshausen Laisbach.

In der nachfolgenden Präsentation erhalten Sie Informationen über die Wertermittlung, die Inhalte im Auszug des Alten Bestandes, den Abfindungswunsch und –vereinbarung sowie zum weiteren Verfahrensablauf.

**Bitte lesen Sie sich die Präsentation durch.**

Sollten Sie Fragen dazu haben, können Sie uns gerne kontaktieren.  
Die Ansprechpartner finden Sie am Ende dieser Präsentation.

## Was wurde bisher gemacht?

- Informationsveranstaltung am 21.08.2019
- Flurbereinigungsbeschluss am 12.11.2019
- Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft am 18.02.2020
- Ermittlung der Beteiligten
- **Aktuell:** Auslegung der Wertermittlungsergebnisse vom **11.01.2021 – 13.01.2021**

## Gliederung der Präsentation

- Wertermittlung
- Alter Bestand
- Abfindungswunsch und –vereinbarung
- Weiterer Verfahrensablauf





# WERTERMITTLUNG

# Grundbegriffe der Wertermittlung

- Gesetzliche Grundlage ist im Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in den §§ 27 – 33 verankert.

## § 27 FlurbG

Um Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebiets zu bestimmen ist.

# Grundbegriffe der Wertermittlung

## § 28 FlurbG

(1) Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. ....

## Zweck der Wertermittlung

Grundlage für die Bodenordnung

- In der Flurbereinigung wird nicht Fläche gegen Fläche getauscht, sondern nach dem zugrunde liegenden Bodenwert
- Die Wertermittlung ist daher die Grundlage für eine **wertgleiche Abfindung aller Teilnehmenden**
- Es sind die Werte aller Grundstücke im Flurbereinigungsverfahren zu ermitteln

## Wertermittlung

- Nach Rücksprache mit der Finanzverwaltung können im Verfahren Nidda – Schwickartshausen Laisbach die Ergebnisse der Bodenschätzung aus dem Jahre 1989 verwendet werden.
- Auf eine örtliche Begutachtung des Bodens wurde daher verzichtet.
- Mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, der alle Teilnehmenden im Verfahren vertritt, wurde ein **Wertermittlungsrahmen** festgelegt.

# Wertermittlungsrahmen

Wertermittlungsrahmen Vereinfachte Flurbereinigung VF 2601 Nidda-Schwickartshausen Laisbach							
Nutzungsart	Abkürzung	Wertzahl in den Wertermittlungsklassen					
		1	2	3	4	5	6
		Boden- bzw. Grünlandgrundzahl					
		70-65	64-56	55-47	46-39	>=38	Abschlag
Ackerland, Grünland	A, GR	120	110	100	90	80	50
Ackerland, Grünland (Leitung)	AL, GRL	110	100	90	80	50	
Gehölz, Unland	GH, U					25	
Gebäude- und Freifläche	GF	1000	500				
Gebäude- und Freifläche Sport	GFE	1000	500				
Graben, Bach, Teich	WAG, WAB, WAT					25	
Weg unbefestigt	WEG	110	100	90	80	50	
Weg befestigt	WGF					25	
Kreisstraße	SK					25	
Kapitalisierungsfaktor 100							

## Wertermittlungsrahmen

- Um der unterschiedlichen Bodengüte des Verfahrensgebietes gerecht zu werden, wurden **sechs Wertklassen** festgelegt.
- Mit dem **Kapitalisierungsfaktor** werden Werteinheiten der Flurstücke in EURO-Beträge umgerechnet. Die sich daraus ergebenden Grundstückswerte entsprechen annähernd den ortsüblichen Verkehrswerten.
- Bsp.:  $28,66 \text{ WE} * 100 = 2.866 \text{ €}$
- Für die Nutzungsart Ackerland/Grünland Klasse I gilt ein durchschnittlicher Verkehrswert von  $1,20 \text{ €/m}^2$ , für Klasse II  $1,10 \text{ €/m}^2$ , für Klasse III  $1,00 \text{ €/m}^2$ ...

# Wertermittlungskarte



# Wertermittlungskarte Exklave





# NACHWEIS DES ALTEN BESTANDES

## Der Alte Bestand

- Mit dem „Nachweis des Alten Bestandes“ erhalten Sie Informationen über ihren im Flurbereinigungsverfahren befindlichen Flurstücksbestand sowie dessen Einlagewert bzw. Tauschwert in der Flurbereinigung.
- Die nachfolgenden Folien erläutern Ihnen, was in dem Nachweis steht.
- **Bitte prüfen Sie die Angaben in Ihrem Nachweis gründlich.**

# Alter Bestand

## Eigentümergeben

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

### Nachweis des Alten Bestandes - Teilnehmer -

Ordnungsnummer: **200/02**  
Seite: 1 von 4  
Datum der Ausgabe: 26.10.2020

Verfahrensnummer: 2601  
Verfahrensname: Nidda - Schwickartshausen Laisbach

Amtsgericht Büdingen  
Grundbuchbezirk Schwickartshausen Grundbuchblatt 9999

#### Abteilung I

lfd. Nr.	Eigentümer nach Grundbuch
1	Gerda Musterfrau geb. Mustermann Hauptstraße 1, 12345 Wohnort

#### Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

lfd. Nr.	Eigentümer
1	Gerda Musterfrau geb. Mustermann Hauptstraße 1, 12345 Wohnort

#### Erläuterung:

*Ordnungsnummer ist wie eine Kundennummer und begleitet Sie durch das ganze Verfahren  
Information zu Abteilung I im Grundbuch (Grundbuchbezirk und Nummer)  
Name und Anschrift des Eigentümers*

# Alter Bestand Katasterdaten

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

## Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: **200/02**  
Seite: 2 von 4  
Datum der Ausgabe: 26.10.2020

Verfahrensnummer: **2601**

Verfahrensname: **Nidda - Schwickartshausen Laisbach**

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Schwickartshausen Hügelland	100	200	4.000	GR	1	200	4.000	80,00		
Bemerkungen zum Flurstück Landschaftsschutzgebiet Landverzicht gem. § 52 FlurbG Überschwemmungsgebiet										
<b>Summe:</b>			<b>4.000</b>				<b>4.000</b>	<b>80,00</b>		
				Grünland	GR	1	200	4.000	80,00	
							4.000	80,00		

***Erläuterung:***

*Angaben zum Flurstück: Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer, Größe und Lagebezeichnung*

# Alter Bestand

## Wertermittlungsergebnisse

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
 Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

### Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: **200/02**  
 Seite: 2 von 4  
 Datum der Ausgabe: 26.10.2020

Verfahrensnummer: 2601

Verfahrensname: Nidda - Schwickartshausen Laisbach

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Schwickartshausen Hügelland	100	200	4.000	GR	1	200	4.000	80,00		
Bemerkungen zum Flurstück				Summe:						
Landschaftsschutzgebiet										
Landverzicht gem. § 52 FlurbG										
Überschwemmungsgebiet										
<b>Summe:</b>			<b>4.000</b>				<b>4.000</b>	<b>80,00</b>		
			Grünland	GR	1	200	4.000	80,00		
				Summe:						

Erläuterung:

Nutzungsart (GR= Grünland)

Werteinheiten (WE)

# Alter Bestand

## Abfindungsanspruch

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
 Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

### Nachweis des Alten Bestandes - Abfindungsanspruch -

Ordnungsnummer: **200/02**  
 Seite: 3 von 4  
 Datum der Ausgabe: 26.10.2020

Verfahrensnummer: 2601  
 Verfahrensname: Nidda - Schwickartshausen Laisbach

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Wert [WE]	Einlagewert [WE]	Befreiung vom Landabzug			Landabzug § 47 [WE]	Landabzug § 88 [WE]	Abfindungs- anspruch [WE]
						Gebiet	§ 47 [WE]	§ 88 [WE]			
Schwickartshausen Hügelland	100	200	4.000	80,00	80,00	6	80,00		1	0,00	80,00
<b>Summe:</b>			<b>4.000</b>	<b>80,00</b>	<b>80,00</b>		<b>80,00</b>			<b>0,00</b>	<b>80,00</b>

Anspruchsänderungen:

**Abfindungsanspruch inklusive Anspruchsänderungen: 80,00**

Erläuterungen:

Befreiung vom Landabzug			
Gebiet	Rechtsgrundlage	Prozent	Begründung
6	§ 47 (3) FlurbG	100,0%	Gemeinschaftliche Anlagen

  

Landabzug		
Gebiet	Rechtsgrundlage	Prozent
1	§ 47 FlurbG	0,0%

Erläuterung:

*Der Abfindungsanspruch ist die rechnerische Wertgleichheit eines Grundstückes zwischen Einlage und Abfindung im Flurbereinungsverfahren*

# Alter Bestand

## Grundbuchdaten

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

### Nachweis des Alten Bestandes - Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer: **200/02**

Seite: 4 von 4

Datum der Ausgabe: 26.10.2020

Verfahrensnummer: 2601

Verfahrensname: Nidda - Schwickartshausen Laisbach

#### Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Büdingen  
Grundbuchbezirk Schwickartshausen Grundbuchblatt 9999

#### Bestandsverzeichnis (BV) - Normaleigentum

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
1	Schwickartshausen	100	200		

#### Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
1	1	Verfügungsverbot Es ist ein allgemeines Verfügungsverbot gemäß § 52 Abs. 3 FlurbG eingetragen worden	Gemeinde Musterhausen

#### Eintragungen in Abteilung III

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Hypotheken, Grund- und Rentenschulden	Rechtsinhaber
1	1	Sicherungshypothek Sicherungshypothek.....	Bank von Musterhausen

*Erläuterung: Abteilung II enthält alle Beschränkungen des Grundstücks mit Ausnahme von Grundpfandrechten.*

*Abteilung III enthält die Hypotheken, Grund- und Rentenschulden.*

## Sie sind mit den Ergebnissen der Wertermittlung nicht einverstanden?

- Sie haben die Möglichkeit während der Vorlage der Wertermittlung vom **11.01.2021 bis 13.01.2021** im vereinbarten Termin Einwendungen schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben.
- Zusätzlich können schriftliche Einwendungen bis spätestens **28.01.2021** erhoben werden.
- Begründete Einwendungen werden behoben.
- Anschließend werden die Ergebnisse der Wertermittlung durch das AfB Büdingen festgestellt. Die Feststellung wird öffentlich bekannt gemacht.
- Die festgestellte Wertermittlung kann durch Widerspruch angefochten werden.



# WEITERER VERFAHRENSABLAUF

## Weiterer Verfahrensablauf

- Im 1. Halbjahr 2021 Abfindungswünsche und -vereinbarungen
- Im 2. Halbjahr 2021 Vorläufige Besitzeinweisung  
(Einweisung in die neuen Grundstücke)

## Abfindungswunsch

- Beim Abfindungswunschtermin kommt es darauf an, die Wünsche der Teilnehmenden kennen zu lernen, um die Umsetzbarkeit zu prüfen.
- Die Erfüllung dieser Wünsche können wir **nicht** versprechen.
- Wir sind verpflichtet, neben der wertgleichen Abfindung die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse **aller** Teilnehmenden gegeneinander abzuwägen.
- Wir sind bestrebt, die Abfindung in einem Vereinbarungstermin **gemeinsam mit Ihnen** festzulegen.

## Abfindungsvereinbarungstermin

- Nach dem Abfindungswunschtermin erfolgt die Abfindungsvereinbarung.
- Jeder wird zu einem persönlichen Termin geladen.
- Neue Grundstücke werden dann endgültig schriftlich vereinbart.

# Informationen im Internet

The screenshot shows the website of the Amt für Bodenmanagement Büdingen. The header includes the HESSEN logo and the text 'Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation'. The navigation menu contains 'GEOINFORMATION', 'BODENMANAGEMENT', 'IMMOBILIENWERTE', 'ÜBER UNS', and 'PRESSE'. The main content area is titled 'ANGEORDNETES VERFAHREN' and 'Nidda-Schwickartshausen Laisbach (VF 2601)'. Below the title, it states: 'Die Stadt Nidda liegt im nördlichen Teil des Wetteraukreises auf der Südwestseite des Vogelsbergs.' There is a photograph of a rural landscape with green fields and trees. On the right side, there is a search bar labeled 'HESSEN-SUCHE' and a 'SERVICE' section titled 'ZUSTÄNDIGE' which lists the contact information for the Amt für Bodenmanagement Büdingen.

**HESSEN** | hessen.de | Suche

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

GEOINFORMATION BODENMANAGEMENT IMMOBILIENWERTE ÜBER UNS PRESSE

A > A\_Bodenmanagement\_Nidda-Schwickartshausen

ANGEORDNETES VERFAHREN

### Nidda-Schwickartshausen Laisbach (VF 2601)

Die Stadt Nidda liegt im nördlichen Teil des Wetteraukreises auf der Südwestseite des Vogelsbergs.



**HESSEN-SUCHE**

Suchbegriff eingeben

Service Hessen

**SERVICE**

**ZUSTÄNDIGE**

#### Flurbereinigungs-behörde

Amt für Bodenmanagement  
Büdingen  
Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen  
Tel: +49(6042) 9612-0  
E-Mail: info.afb-  
buedingen@hvbg.hessen.de

[www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de) → Rubrik „Bodenmanagement“ → Flurbereinungsverfahren  
→ AfB Büdingen



# Ansprechpartner



## Verfahrensleiter

Matthias Höhn

Tel.: (0 60 42) 9612 – 7303

E-Mail: [matthias.hoehn@hvbg.hessen.de](mailto:matthias.hoehn@hvbg.hessen.de)

## Sachbearbeiter Bodenordnung

Ingo Höfler

Tel.: (0 60 42) 9612 – 7352

E-Mail: [ingo.hoefler@hvbg.hessen.de](mailto:ingo.hoefler@hvbg.hessen.de)



Informationen zum Verfahren: [www.hvbg.hessen.de/VF2601](http://www.hvbg.hessen.de/VF2601)

**Hessische Verwaltung für  
Bodenmanagement und Geoinformation**



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

